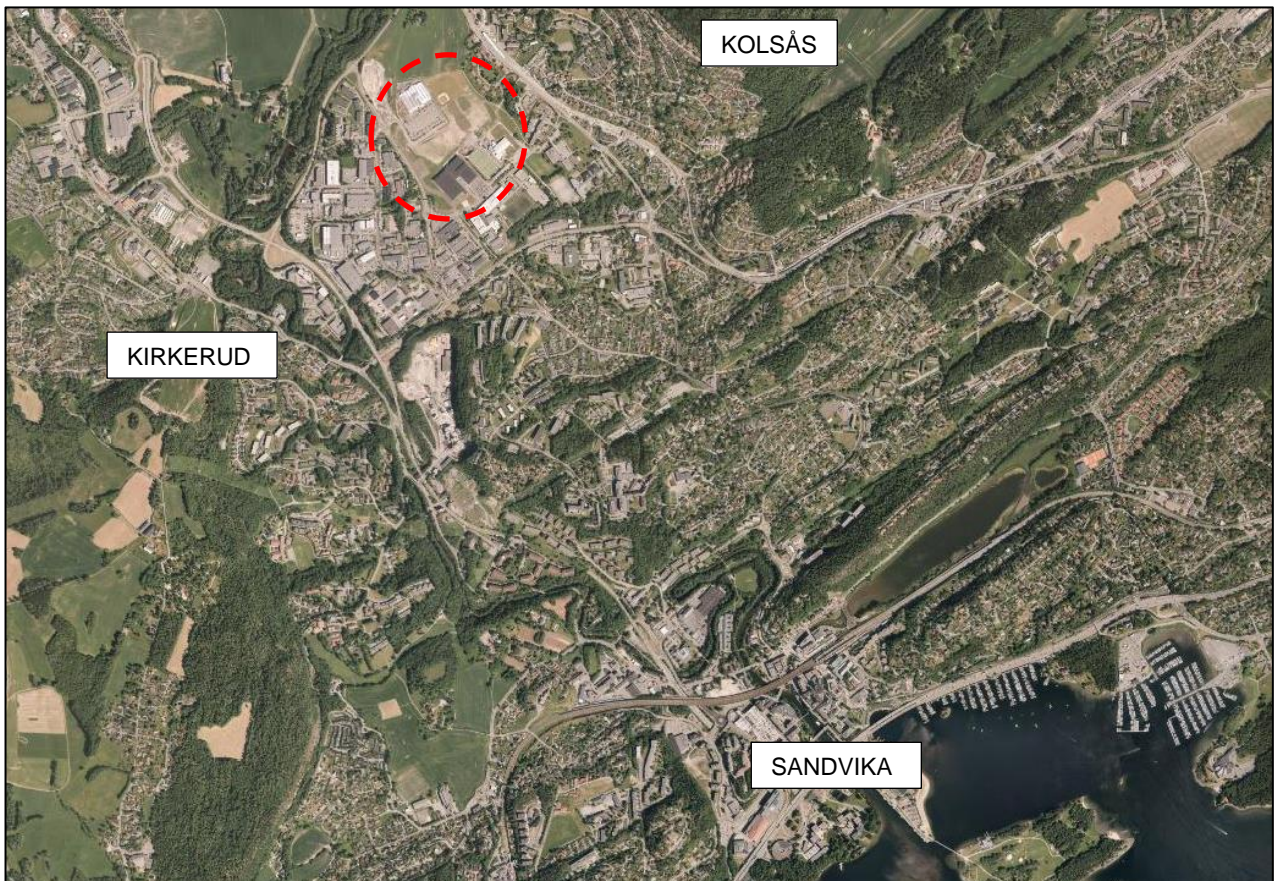


Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Oslo 06.02.19

Endring av reguleringsplan – Hauger Skolevei 36 - Bærum idrettspark Rud- Hauger-Tørrhaller

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-14 søker Arkitektene Astrup og Hellern AS, på vegne av Bærum kommune eiendom, om endring i reguleringsplanen for Hauger Skolevei 36 - Bærum idrettspark – Rud – Hauger - Tørrhaller.



Figur 1 Oversiktskart over Bærum med markert område for reguleringsendringen.

1 Bakgrunn for saken

I kommunen er det stor underdekning på bassengflater, både i forhold til antall innbyggere og antall svømmere. Analyser av anleggssituasjonen viser at det er over dobbelt så mange bæringer som må dele basseng, sammenliknet med snittet i fylket. I målgruppen 6-19 år er gjennomsnittet for fylket 2 000, mens i Bærum er tallet over 4 000. Bærum idrettspark ble i

sin tid planlagt med svømmeanlegg og badeland. Grunnet høye investeringskostnader ble våtanleggene tatt ut av prosjektet. Bærumssvømmerne har i lengre tid hatt behov for et svømmeanlegg som ivaretar deres behov. Bærum idrettsråd og Bærumssvømmerne har trukket frem ønske om et enkelt og rimelig konsept, og vist til et nederlandsk «konsept 2521». I Handlingsprogram 2015-2018 ble innarbeidet driftsmidler til utredning av nytt svømmeanlegg. Videre har man vurdert ulike alternativer i forhold til innhold og fasiliteter. Det er gjennomført en konseptanalyse av to alternativ ambisjonsnivåer. Kostnadsreducerende tiltak er senere implementert i prosjektet. I FSK sak 186/16 (22.11.2016) ble konsept for svømmeanlegget vedtatt. I KST sak 123/18 (5.12.2018) ble det besluttet å starte gjennomføring av prosjektet.

2 Eksisterende situasjon

Området er i dag i hovedsak brukt til idrettsformål bortsett fra nord vestre del hvor Plantasjen er etablert med tilhørende parkering.

Sør på område ligger Bærum Ishall med garderober og kafeteria, samt utendørsbaner for tennis og bandy. Bærum idrettspark ble etablert i 2012 og innehar fotballhall, friidrettshall, styrketreningsrom og fleridrettshall, tuftepark, cricketbane, baseball/softballbane og sandvolleyballbane.

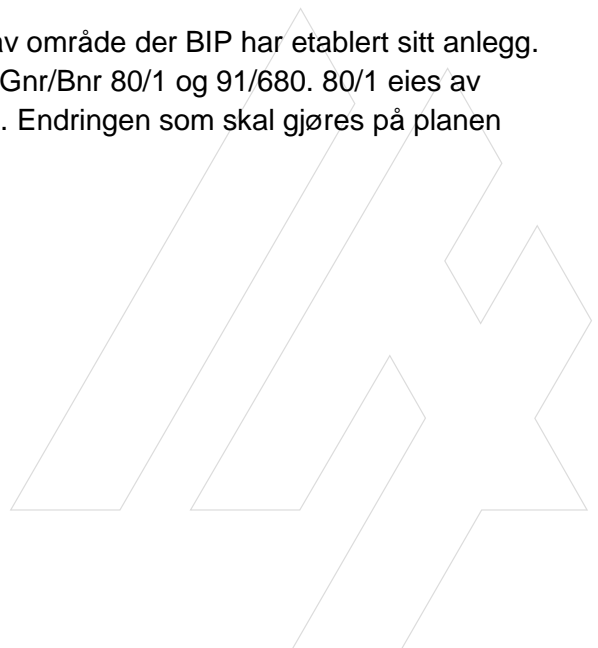
Uteområdet på Bærum idrettspark er i dag tilrettelagt for flere idrettsaktiviteter. Cricket og fotball sambruker deler av området. For å sikre god utnyttelse av området vil det fortsatt legges opp til høy grad av sambruk.

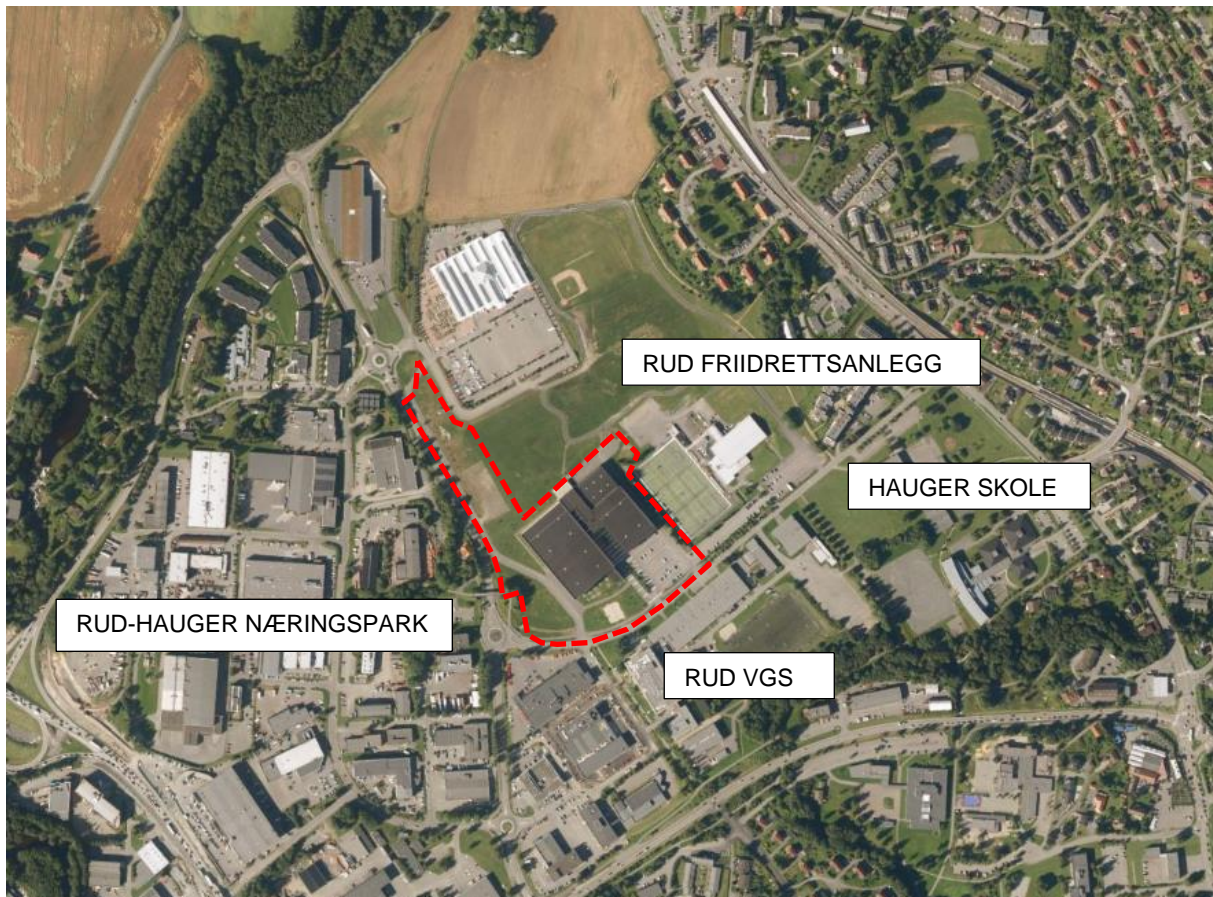
Det er også etablert rulleskiløype og turstier på området.

Lokalt ligger område for svømmeanlegget på en liten forhøyning på en ellers flat slette. Terrenget faller svakt mot Johs. Hageruds vei.

I et større bilde er landskapet tilnærmet flatt omrammet av høyereliggende åser og med utsyn mot Kolsåstoppen i nordøst, Kirkerudbakken i sydvest og Eineåsen i nord. Grunnen består av berg og morene, noen steder leire over morene.

Eksisterende planområdet er utgjør sørlige delen av område der BIP har etablert sitt anlegg. Planområde er på ca. 52,2 daa og omfatter del av Gnr/Bnr 80/1 og 91/680. 80/1 eies av Bærum kommune og 91/680 eies av Start up 5 AS. Endringen som skal gjøres på planen omfatter kun 80/1.





Figur 2 Orthofoto, eksisterende planavgrensning markert med rødt

3 Overordnede planer og føringer

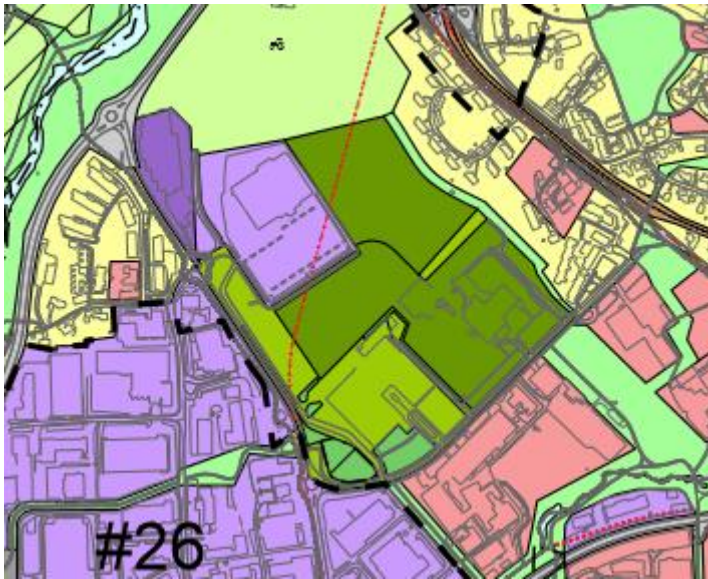
Rikspolitiske retningslinjer

I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, er viktige nasjonale mål å ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfull oppvekst uansett bosted, sosial og kultur bakgrunn.

I henhold til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging skal regionale publikumsrettede offentlige eller private servicetilbud lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagte senterstruktur og kollektivknutepunkter. for å sikre barn og unges interesser ivaretas i planen.

Kommuneplanens arealdel 2017-2035

I kommuneplanens arealdel er område avsatt til idrettsanlegg.



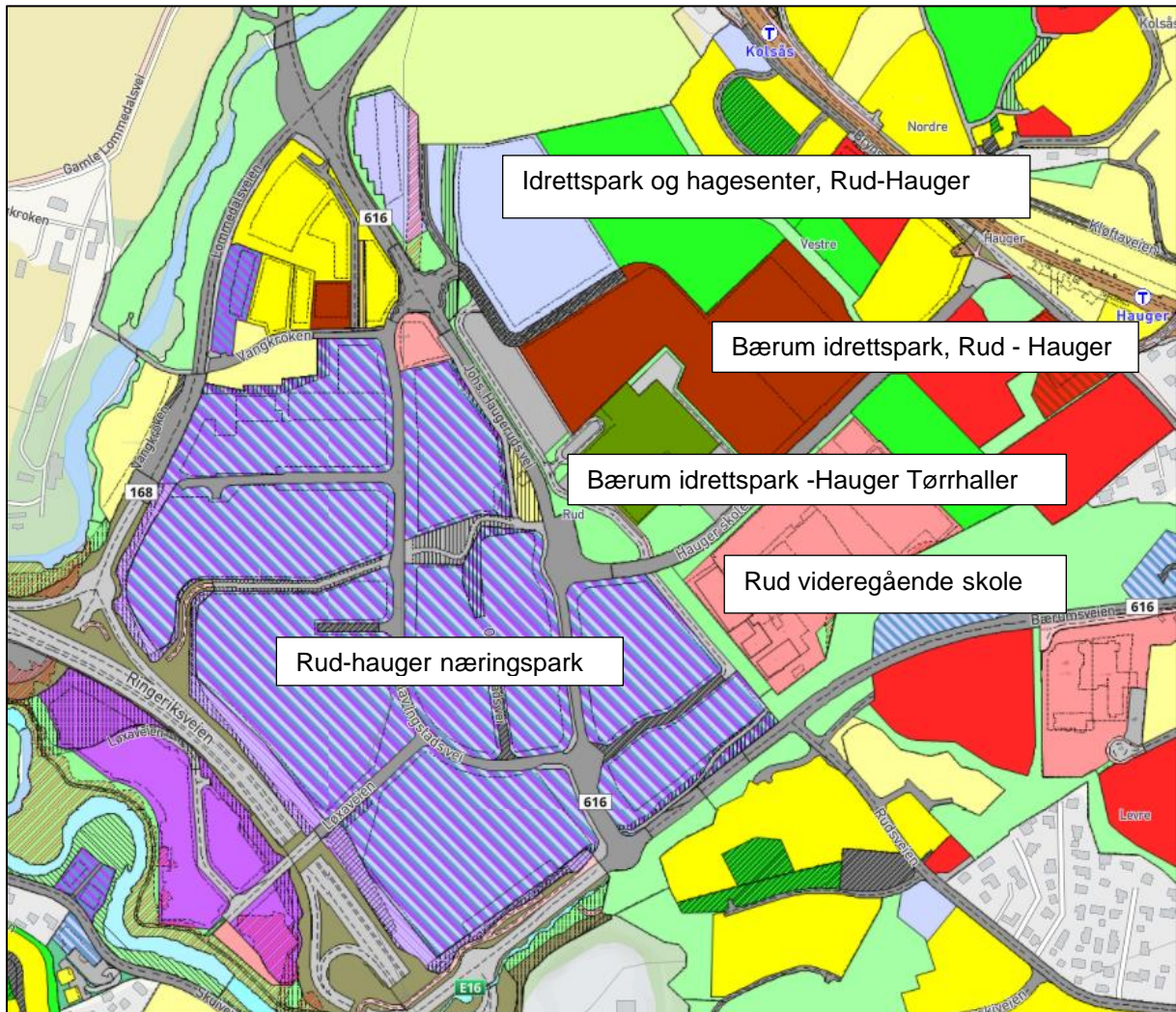
Figur 3 Idrettsanlegg eks/nytt: ■ ■

Tilleggende planer

Vest for planområde ligger Rud- Hauger Næringspark plan vedtatt i 2005 med formål forretning/kontor/industri.

Sør for området har det nylig blitt vedtatt en plan for Rud videregående skole som har gitt rammer for å øke kapasiteten og elevantallet.





Figur 4 Tilliggende reguleringsplaner

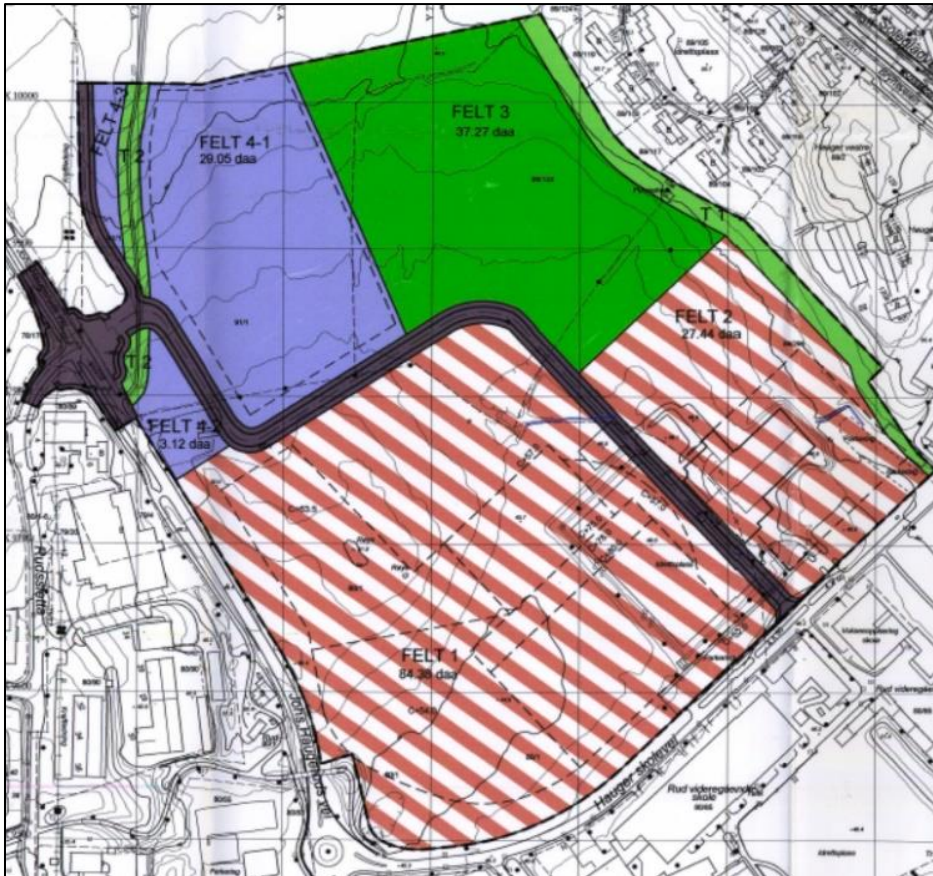


Gjeldende reguleringsplaner.

Planområdet har tre overlappende planer, alle med formål om idrettsanlegg men vedtatt på ulik tid. Området ble regulert i plan for Idrettspark og hagesenter, Rud-Hauger vedtatt i 2002. Det ble vedtatt en endring av reguleringsplan for Idrettspark og hagesenter, Rud-Hauger vedtatt 06.02.2019. Endringen besto i å flytte formålsgrensen for felt 3 og utvide område for idrettsanlegg. Dette for å få friidrettsstadion til å bli liggende i én plan og med ett sett med reguleringsbestemmelser.

På den sørlige delen ble det i 2008 vedtatt en plan for Bærum idrettspark Rud Hauger.

Planen for Bærum idrettspark – Hauger skolevei 36 ble vedtatt oktober 2011.



Vedtatt plan for Idrettspark og hagesenter, Rud-Hauger 2002



Vedtatt plan for Bærum idrettspark Rud Hauger 2008



Vedtatt plan for Hauger Skolevei 36 - Bærum idrettspark Rud-Hauger-Tørrhaller, 2011

4 Beskrivelse av planforslaget

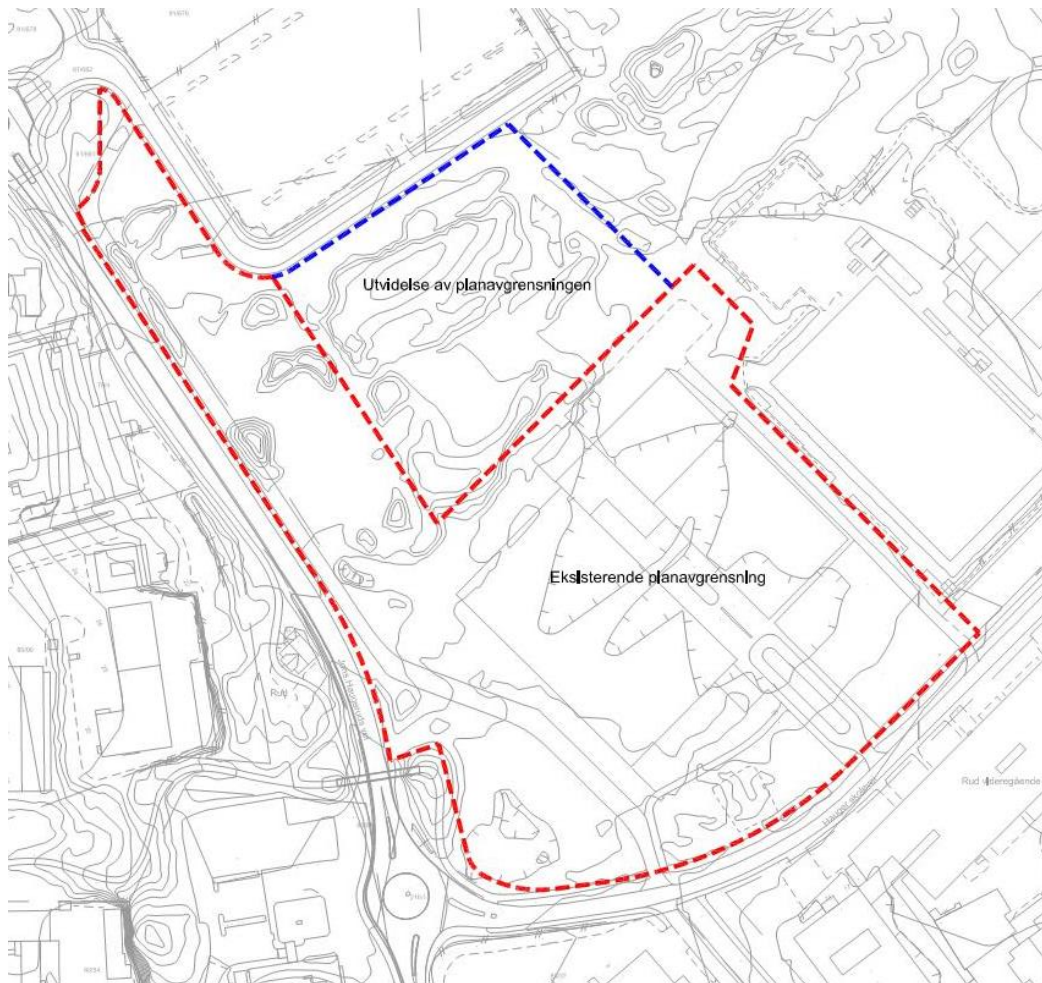
Plassering av Svømmehallen er foreslått i forlengelse av BIP eksisterende 'mellombygg' mellom idrettshall og ball-hallen, med hovedatkomst mot sør-vest med kiss'n ride og forplass torgfunksjon. Her finnes også parkering for mye trafikanter samt HC parkering.

Øvrig parkering er plassert i ytterkant av tomten, innenfor det regulerte området for parkering med langsgående oppstillingsplasser for busser. Nytt svømmeanlegg på Rud vil sammen med dagens Idrettspark (BIP) bli det viktigste knutepunkt og arena for idrett og helse på Rud-Hauger.

5 Hensikten med endring

Hensikten med planen er å legge til rette for utviklingen av et nytt svømmeanlegg på Rud. Søkte planendring gjelder for reguleringsplanen for Bærum Idrettspark – Hauger skolevei 36, PlanID 2011003 vedtatt 2011. Planendringen gjelder i hovedsak utvidelse av planavgrensningen mot nord. Dette for å få Svømmeanlegget til å bli liggende i samme plan som BIP og med samme bestemmelser. Utvidelsen av planområdet vil utgjøre ca 15 daa. Området for utvidelsen er omfattet av Reguleringsplan for Bærum idrettspark, Rud – Hauger PlanID 2007015 vedtatt 2008 og regulert til område for særskilt angitt allmennyttig formål, idrettsanlegg.





Figur 5 Illustrasjon av utvidet formålsgrænse.

6 Konsekvenser av endringen

Barn og unge

Svømmeanlegget legger til rette for aktivitetstilbud.

Skolene i området vil også kunne bruke idrettsanleggene i sin undervisning, samtidig som området vil tilby uorganiserte fritidsaktiviteter på kveldstid. Målet er å skape en utendørs arena for egenorganisert idrett som kan fungere som naturlig møteplass for alle områdets brukere.

Sol / skyggeforhold

Område har gode solforhold stort sett hele dagen. Forplassen til svømmeanlegget er vestvendt og har sol fra tidlig ettermiddag til sent på kvelden. Dette tilrettelegger for opphold og sosial interaksjon for Idrettsparkens brukere. Slagskygge fra nytt svømmeanlegg vil falle innenfor planområdet og vil derfor ikke belaste eksisterende nabobebyggelse.

Folkehelse og rekreasjon

Planen bidrar til lokalmiljøutvikling, fremmer folkehelse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold. Skolene i området vil også kunne bruke idrettsanleggene i sin undervisning. Området i sin helhet tilbyr også uorganiserte fritidsaktiviteter på kveldstid.

Miljø og klima

Prosjektet har stort fokus på arealeffektivisering og høyt ambisjonsnivå på miljø/energi.

Svømmeanlegget er utformet med fokus på energibesparende løsninger, materialer og en framtidrettet miljøprofil. Det nye svømmeanlegget skal sammen med eksisterende BIP ha et helhetlig konsept av drift og vedlikehold, rutiner og kontroll.

Svømmeanlegget med sin kompakte utforming legger minimalt beslag på dagens park/grøntareal. Samtidig med at dagens økonomigård med logistikk (ut/inntransport) beholdes uendret bidrar dette til et "positivt miljøregnskap" for området.

Idrettsparken med alle sine fysiske aktiviteter videreføres i nytt utomhusanlegg som opparbeides mellom svømmehallen og ny parkeringsplass mot John Haugeruds vei. Dette signaliserer en ny hovedadkomst og nytt svømmeanlegg som ivaretar og forsterker det viktige grøntområdet som Idrettsparken på Rud representerer.

Det sees på mulige løsninger for solceller på tak.

Utbyggingen og etableringen av idrettsparken vil på ulike måter ha innvirkning på nærmiljøet. Størst belastning for nærmiljøet, ved utbyggingen av svømmeanlegget, antas å være i anleggsperioden, med anleggstrafikk, støy og støv m.m. I tillegg til de nærmeste boligområdene, vil utbyggingen også få konsekvenser for Rud videregående skole og Hauger skole.

Tiltaket øker ikke luftforurensningen.

Trafikk

I forbindelse med nytt friidrettsanlegg er det foretatt en trafikkanalyse av Cowi, trafikkanalysen er revidert for å også omfatte svømmeanlegget.

Totalt er biltrafikken til/fra svømmeanlegget anslått til ca. 800 daglig mandag-fredag. I helgene kan biltrafikken være noe større pga. større publikumsbesøk og eventuelle arrangementer – f.eks. 1000 (+/-). Over året vil døgntrafikken i gjennomsnitt (ÅDT) være lavere pga. mindre aktivitet om sommeren.

Biltrafikken på virkedagene mandag-fredag er i hovedsak knyttet til aktivitet på sen ettermiddag/kveldstid utenom rushtiden. Trafikkøkningen som følge av planene vurderes å være såpass beskjeden at disse neppe skaper nye avviklingsproblemer av betydning.

I forhold til publikumstilstrømning i helgene og eventuelle stevner så foregår disse gjerne i helgene eller på kveldstid og da er den øvrige biltrafikken i området erfaringsmessig lav. Dette innebærer at hverken publikum ved svømmeanlegget eller friidrettsstevnene vil skape avviklingsutfordringer av betydning i det overordnede veinettet i helgene.

Registreringene av trafikkulykker indikerer ingen spesielle trafiksikkerhetsutfordringer i dagens situasjon.

(Se vedlagt trafikkanalyse)

Parkering

Det er lagt opp til 125 parkeringsplasser for vanlige biler innenfor regulert område SPP3, inkl 8 plasser tilrettelagt for EI biler og 9 HC plasser. Det er planlagt ca. 100 parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til adkomst for svømmehallen og BIP. 1/3 av disse er under tak.

Det er også planlagt 10 oppstillingsplasser for moped på ved adkomst.

4 oppstillingsplasser for buss er planlagt langsmed adkomstveien vest på tomten.

Parkering er tenkt løst på område og med sambruk av tiliggende parkeringsområder, eksempelvis ved Plantasjen og Hauger skole. De forskjellige parkeringsanleggene vil brukes til ulike tider, og det vil derfor ikke være nødvendig at alle skal ha egne parkeringsplasser. Det er laget en avtale mellom Plantasjen og idretten om sambruk av parkering. Vedlagt følger kopi av avtalen.

Erfaringene i dagens situasjon er at det er mye ledig parkeringskapasitet ved eksisterende idrettsanlegg spesielt i sommerhalvåret. Erfaringstall fra andre anlegg tilsier at antall parkeringsplasser være tilstrekkelig.

Kulturminner

Riksantikvarens database viser kjente kulturminner på området. Disse kulturminnene ble gitt dispensasjon fra kulturminneloven iht. § 8, 4. og er gravd ut av Kulturhistorisk museum. Med andre ord er altså disse kulturminnene frigitt og ikke lenger båndlagte arealer. Se vedlagt brev fra Bærum kommune.

Landskap

Området for svømmeanlegget ligger på en liten forhøyning på en ellers flat slette. Terrenget faller svakt mot Johs. Haugeruds vei. Terrengeforskjellen utnyttes i prosjektet ved at svømmehallen og det nye inngangspartiet til BIP blir liggende høyere og godt synlig fra veien. Overvannsløsningen utnytter høydeforskjellen ved at vannet ledes bort fra bygget, mot arealer for fordrøyning.

Ubebygde arealer innenfor planområdet består i hovedsak av gressletter. Verdifull vegetasjon berøres i liten grad. Utbyggingen berører ikke områder med matjord.

Støy

Aktiviteten i svømmehallen foregår innendørs og vil ikke påvirke omgivelsene i særlig grad.

Lys

Det skal ikke etableres utelys utover på parkeringsarealene og adkomstområde i forbindelse med svømmeanlegget. Lys fra svømmehallen vil eksponeres i fasaden mot nord-øst hvor det er etablert enkelte vinduspartier. Dette vil først og fremst eksponeres i vinterhalvåret.

Biologisk mangfold

Jamfør artsdatabanken.no er det ikke registrert rødlistede arter innenfor område berørt av reguleringsendringen

Grunnundersøkelse

Bergnivå på tomten er angitt i NGIs rapport fra 2008 til å ligge mellom kote +37,5 i borpunkt 113 sørøst og kote +47,9 i borpunkt 116 i vest.

De stedlige løsmassene varierer. I den største delen av tomten antas det tørrskorpeleire over morene og berg. I den sørøstre delen hvor det planlegges forbindelse til Bærum idrettshall antas at det finnes stedvis bløt leire over morenemasser.

Grunnvannstand ble målt nord og sørsiden av tomten. Grunnvannstand ble målt til å ligge ved kote +43,7 og +43,8. For å ta hensyn til eventuelle grunnvannsvariasjoner anbefales det at planlagt bygg dimensjoneres for en grunnvannstand på kote +44,0.

Aktuelt området ligger ikke i aktsomhetsområdet for flom ut fra aktsomhetskart.

Ut fra kartlagte løsmasserforhold og terrenggeometri vurderes områdestabilitet til å være tilfredsstillende. Ut fra totalsonderinger er det ikke mistanke om forekomst av sprøbruddmateriale eller kvikkelire på selve svømmehall tomten.

Vann og avløp

Det ligger eksisterende overvannsledninger som krysser over eiendommen.

Vann og avløp, Bærum kommune, ønsker følgende avklaringer før rammesøknad gis:

- Eksisterende overvannsledninger må ivaretas og legges om der tiltaket blir liggende innenfor ledningenes restriksjonsbelte (4 m fra ytterkant ledning).
- Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flate skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer.
- Flomveier og drenslinjer over eiendommen ivaretas ved utbygging. Vann og avløp krever at det som et minimum skal legges til grunn regn med 25-års gjentakintervall og en klimafaktor på 1,4 ved dimensjonering av overvannsanlegg.
- Ved rammetillatelse skal planer for overvannshåndtering godkjennes av Vann og avløp, Bærum kommune.

Før IG skal det foreligge godkjente tegninger som viser tenkt trase og tilknytningspunkter til offentlig nett.

Prinsipper for overvannshåndtering i prosjektet:

Prinsippet for overvannshåndtering tar utgangspunkt i den eksisterende situasjonen med store grønne arealer med forsenkninger i landskapet der overvann fordøytes og infiltreres. Overvann som kommer fra de foreslåtte parkeringsarealene ledes til grønt-rabatter hvor det fordrøyes, renses og infiltreres i grunnen. Disse grønne rabattene fungerer også som snølager på vinteren. Videre føres vann fra adkomsttorget og forplassen til regnbed og arealer for fordrøyning som er lokalisert i området.

Tilgjengelighet

Universell utforming skal legges til grunn for gjennomføring av tiltaket.

Svømmeanleggets uteområde er utformet i tråd med nye TEK-17. Dette sikrer god veifinning, fremkommelighet og trinnfri adkomst til innganger. Gangforbindelsene har fått en jevn stigning godt innenfor maksimum stigningsforhold som iht TEK 17 er definert til 1:15.

Dette oppnås ved at terrenget trekkes opp mot inngangspartier og således følger de terrenghøydene som er på stedet i dag.

Belysning av hovedbevegelseslinjer, innganger og trapper er i henhold til kravene, og sikrer alles behov.

Det planlagt bruk av naturlige ledelinjer, med supplering av ledelinjer i belegg der det er behov for dette.

ROS-analyse

ROS analyse er utarbeidet i forbindelse med plansaken. Se vedlagt rapport.

7 Varsling

Nabovarsel er sendt 11.02.2019. Dato for merknadsfrist er 11.03.19.

Innspillene følges opp og legges ved plansaken.

Vedlegg:

01. Illustrasjonsplan
02. Terrengsnitt CC
03. Terrengsnitt DD
04. Plankart
05. Trafikkanalyse (COWI)
06. ROS analyse
07. Samarbeidsavtale – Plantasjen/BK
08. Frigitte kulturminner

Samtlige saksdokumenter er tilgjengelig i plan- og byggesaksdialogen, saksnr. 19/2987, og kan sees på <https://www.baerum.kommune.no/om-barum-kommune/organisasjon/prosjekter-eiendom/rud-svommeanlegg/>

Med vennlig hilsen

Arkitektene Astrup og Hellern AS

Hanne Embretsen

